ATF 142 III 690 | TF, 03.10.2016, 4A_47/2016*

Faits

Un locataire conclut un contrat de bail pour une durée déterminée de cinq ans avec un bailleur. Par la suite, le locataire ouvre action en fixation du loyer initial et en requalification du contrat de bail de durée déterminée en un contrat de bail de durée indéterminée. Après l'échec de la tentative de conciliation, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne rend une proposition de jugement dans lequel elle fixe le loyer initial et requalifie le contrat de bail en un contrat de durée indéterminée.

Le bailleur s'oppose à la proposition de jugement et, après avoir obtenu une autorisation de procéder, dépose une demande devant le Tribunal des baux du canton de Vaud. Il considère notamment que la Commission de conciliation n'avait pas la compétence pour requalifier dans une proposition de jugement un contrat de durée déterminée en un contrat de durée indéterminée. Le Tribunal des baux rejette la demande du bailleur. Sur appel, le Tribunal cantonal donne raison au bailleur et retient que la Commission de conciliation n'a pas la compétence pour requalifier un contrat de bail de durée déterminée en un contrat de durée indéterminée dans une proposition de jugement.

Le locataire forme un recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral. Celui-ci doit se prononcer sur la question de savoir si une autorité de conciliation peut, dans une proposition de jugement, requalifier un contrat de durée déterminée en contrat de durée indéterminée.

Droit

En vertu de l'art. 210 al. 1 let. b CPC, l'autorité de conciliation peut soumettre aux parties une proposition de jugement dans les litiges relatifs notamment aux baux à loyer en ce qui concerne la protection contre les congés.

La question est ainsi celle de savoir si la requalification d'un contrat de bail de durée déterminée en un contrat de bail de durée indéterminée entre dans la notion de « protection

contre les congés » au sens de l'art. 210 al. 1 let. b CPC. L'art. 243 al. 2 let. c CPC contient la même notion de « protection contre les congés ». Le Tribunal fédéral rappelle que dans l'arrêt TF, 4A_636/2015 (www.lawinside.ch/288), il avait retenu que la notion « de protection contre les congés » doit être comprise dans un sens large et que le litige relève de la protection contre les congés dès que le tribunal doit se prononcer sur la fin du bail. Il ne se justifie pas de traiter de manière différente, notamment quant à l'application de la maxime inquisitoire sociale, la question de la fin d'un bail de durée déterminée de celle d'un bail de durée indéterminée. Le Tribunal fédéral considère ainsi que la requalification d'un bail de durée déterminée en un bail de durée indéterminée entre dans la notion de « protection contre les congés ». L'autorité de conciliation était donc compétente pour rendre une proposition de jugement sur la base de l'art. 210 al. 1 let. b CPC.

Le Tribunal fédéral admet ainsi le recours.

Proposition de citation : ALBORZ TOLOU, La proposition de jugement requalifiant un bail de durée déterminée (art. 210 CPC), in: https://lawinside.ch/335/